

不動産流通動向月次概況

2020年2月1日作成

I. 経済動向 2021(R3)年1月 (資料: 内閣府・月例経済報告 令和3年1月22日)

【総論】 (下線部分: 先月からの主要変更点)

<我が国経済の基調判断>

景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。

- 個人消費は、持ち直しの動きに足踏みがみられる。
- 設備投資は、下げ止まりつつある。
- 住宅建設は、おおむね横ばいとなっている。
- 企業収益は、感染症の影響により、大幅な減少が続いているものの、総じてその幅には縮小がみられる。
- 雇用情勢は、感染症の影響により、弱い動きとなっているなかで、雇用者数等の動きに底堅さもみられる。
- 消費者物価は、横ばいとなっている。

先行きについては、感染拡大の防止策を講じるなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されるが、内外の感染拡大による下振れリスクの高まりに十分注意する必要がある。また、金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。

<政策の基本的態度>

政府は、東日本大震災からの復興・創生、激甚化・頻発化する災害への対応に取り組むとともに、決してデフレに戻さないとの決意をもって、新型コロナウイルス感染症の感染対策に万全を期す中で、雇用の確保と事業の継続を通じて、国民の命と暮らしを守り抜く。その上で、「経済財政運営と改革の基本方針2020」等に基づき、デジタル改革やグリーン社会の実現などの新たな目標について、規制改革など集中的な改革、必要な投資を行い、再び力強い経済成長を実現する。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に対しては、1月7日及び13日に、新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づき、11都府県を対象とする緊急事態宣言を発出したところであり、これに基づき、感染拡大の抑制を最優先に対策を徹底する。経済への影響に対しては、重点的・効果的な支援に万全を期す。さらに、成長分野への民間投資を大胆に呼び込みながら、生産性を高め、賃金の継続的な上昇を促し、民需主導の成長軌道の実現につなげる。政府は、「国民の命と暮らしを守る安心と希望のための総合経済対策」等を具体化する令和2年度第3次補正予算並びに令和3年度予算及び関連法案の早期成立に努めるとともに、予備費も活用して支援策を講じていく。

日本銀行においては、企業等の資金繰り支援に万全を期すとともに、金融市場の安定を維持する観点から、金融緩和を強化する措置がとられている。日本銀行には、感染症の経済への影響を注視し、適切な金融政策運営を行い、経済・物価・金融情勢を踏まえつつ、2%の物価安定目標を実現することを期待する。

【各論】

1. 消費・投資などの需要動向

〔個人消費〕は、持ち直しの動きに足踏みがみられる。〔設備投資〕は、下げ止まりつつある。

〔住宅建設〕は、、おおむね横ばいとなっている。持家の着工は、このところ持ち直しの動きがみられる。貸家の着工は、緩やかに減少している。分譲住宅の着工は、弱含んでいる。総戸数は、11月は前月比2.3%増の年率82.0万戸となった。なお、首都圏のマンション総販売戸数は、持ち直している。先行きについては、当面、横ばいで推移していくと見込まれる。〔公共投資〕は、堅調に推移している。〔輸出〕は、増加している。〔輸入〕は、おおむね横ばいとなっている。〔貿易・サービス収支〕は、黒字となっている。

2. 企業活動と雇用情勢

〔生産〕は、持ち直している。〔企業収益〕は、感染症の影響により、大幅な減少が続いているものの、総じてその幅には縮小がみられる。〔企業の業況判断〕は、、非製造業を中心にこのところ慎重さがみられる。〔倒産件数〕は、このところ緩やかに減少している。〔雇用情勢〕は、感染症の影響により、弱い動きとなっているなかで、雇用者数等の動きに底堅さもみられる。

3. 物価と金融情勢

〔国内企業物価〕は、このところ緩やかに上昇している。〔消費者物価〕は、横ばいとなっている。〔株価(日経平均株価)〕は、26,500円台から28,500円台まで上昇した。対米ドル円レート(インターバンク直物中心相場)は、103円台から102円台まで円高方向に推移した後、104円台まで円安方向に推移し、その後103円台まで円高方向に推移した。〔短期金利〕では、無担保コールレート(オーバーナイト物)は、-0.03%台から-0.02%台で推移した。〔ユーロ円金利(3ヶ月物)〕は、-0.03%台から-0.00%で推移した。〔長期金利(10年物国債利回り)〕は、0.0%台で推移した。〔企業金融〕は、企業の資金繰り状況は改善しているものの、宿泊・飲食サービスなどでは依然厳しさがみられる。社債と国債との流通利回りスプレッドは、総じて横ばいとなっている。金融機関の貸出平残(全国銀行)は、前年比5.9%(12月)増加した。マネタリーベースは、年比18.3%(12月)増加した。M2は、前年比9.2%(12月)増加した。(※ 12/23~1/20の動き)

Ⅱ. 住宅着工統計 2020(R2)年12月分 (資料:国土交通省 令和3年1月29日)

新設住宅着工戸数は65,643戸で前年比9.0%減、18ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で783,936戸となる。

利用関係別では、持家は22,819戸で前年比2.4%増、2ヶ月連続してプラスとなった。貸家は24,423戸で前年比11.5%減、28ヶ月連続してマイナスとなった。

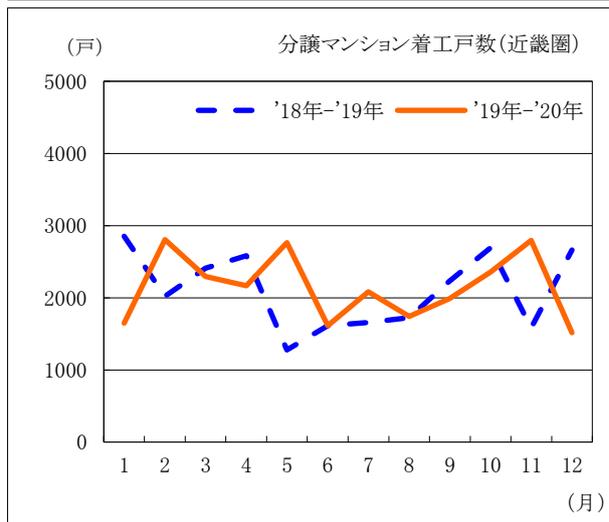
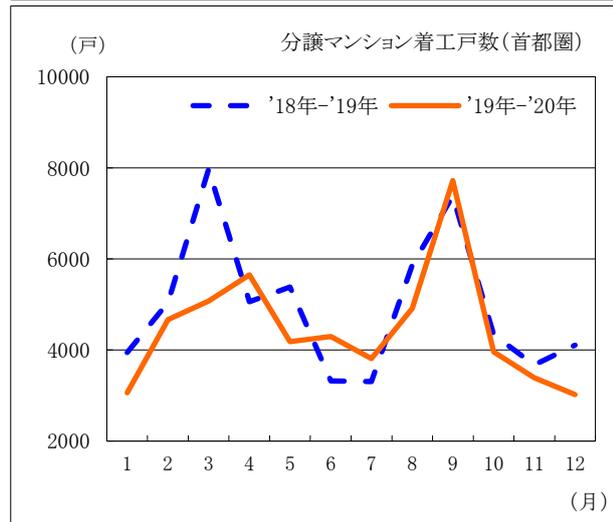
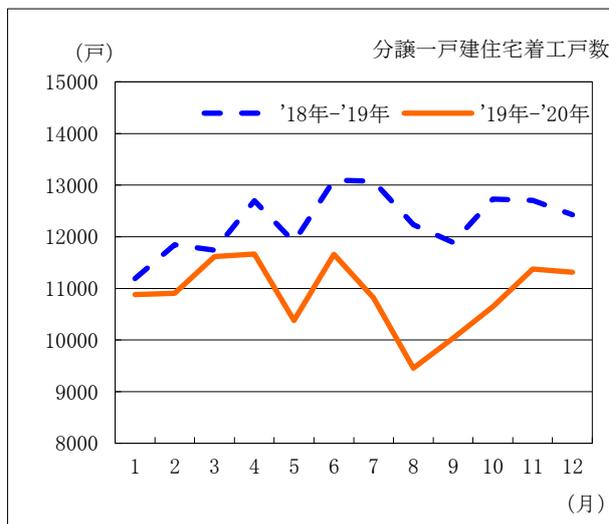
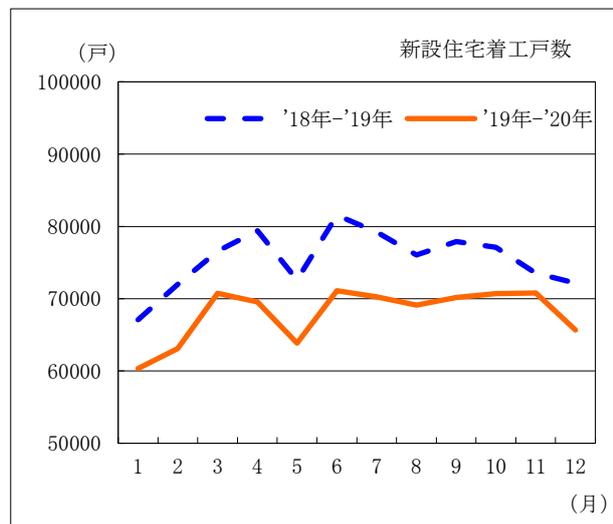
分譲住宅は17,622戸で前年比18.4%減、14ヶ月連続してマイナスとなった。うち、マンションは6,149戸で前年比31.3%減、ふたたびマイナスに転じた。

圏域別に見ると、首都圏は3,021戸で前年比26.4%減、近畿圏は1,516戸で前年比43.1%減となった。

また、一戸建は11,315戸で前年比8.9%減、13ヶ月連続してマイナスとなった。

以上から、2020年12月の新設住宅着工は、持家は増加したが、貸家及び分譲住宅が減少したため、全体で前年同月比9.0%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比4.2%の減少となった。

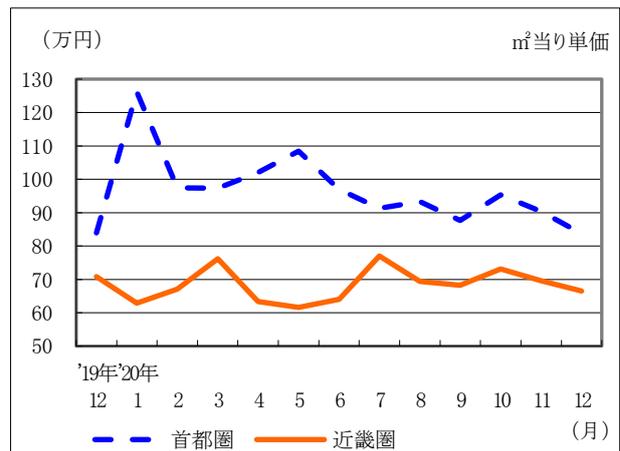
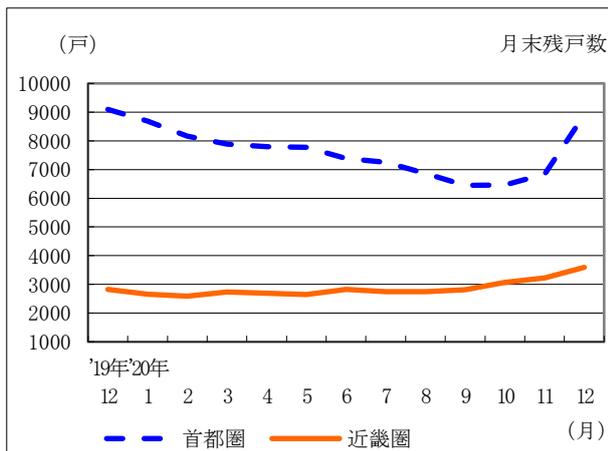
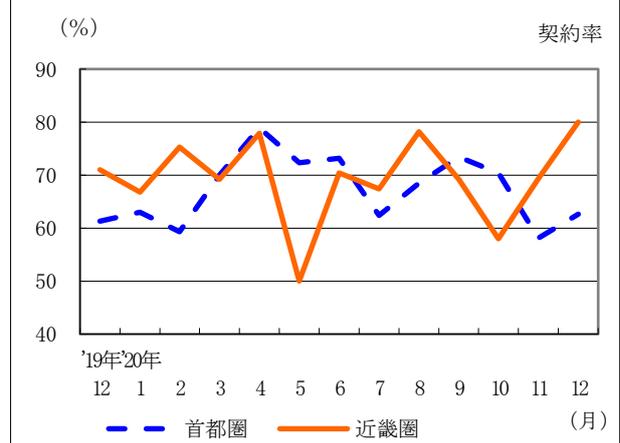
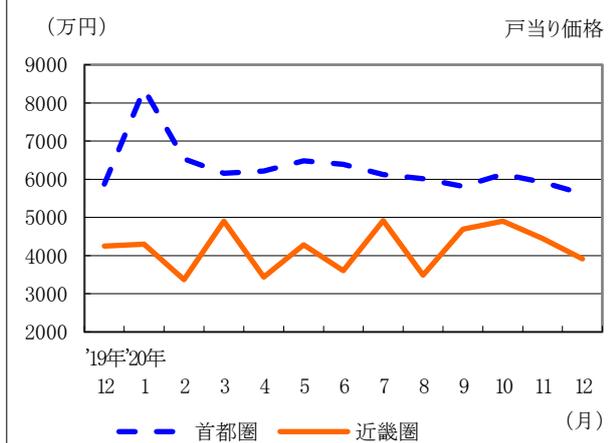
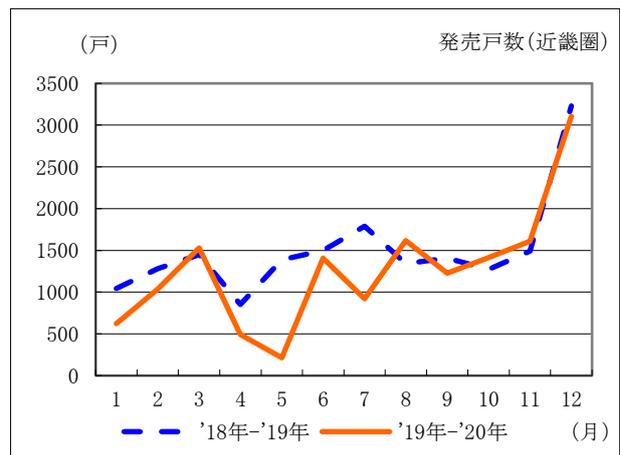
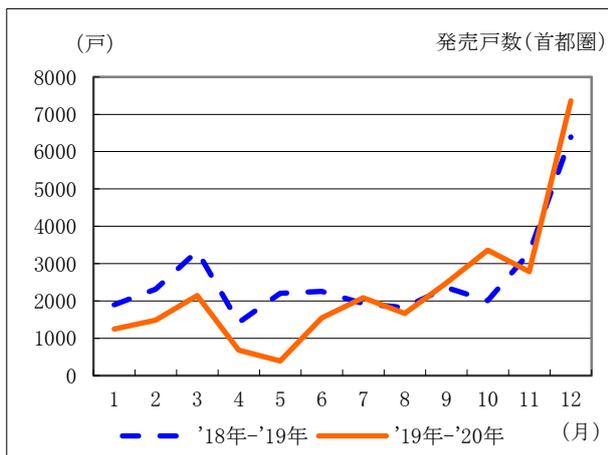
	2020年12月	前年比
新設住宅合計	65,643戸	-9.0%
持家	22,819戸	2.4%
貸家	24,423戸	-11.5%
給与住宅	779戸	15.2%
分譲住宅	17,622戸	-18.4%
マンション	6,149戸	-31.3%
首都圏	3,021戸	-26.4%
近畿圏	1,516戸	-43.1%
一戸建	11,315戸	-8.9%
季節調整値	65,328戸	
年率換算値	783,936戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2020(R2)年12月 (資料：不動産経済研究所 令和3年1月25日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比15.2%増でふたたびプラスに転じた。契約率は、62.6%と前年比で4ヶ月連続してプラスとなった。月末残戸数は前年比で4ヶ月連続してマイナスとなった。戸当り価格は前年比で3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。次月の発売戸数は1,200戸(前年実績1,237戸)の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比3.9%減で3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。契約率は、80.0%と前年比で2ヶ月連続してプラスとなった。月末残戸数は前年比で11ヶ月連続してプラスとなった。戸当り価格は前年比で10ヶ月ぶりにマイナスに転じた。次月の発売戸数は800戸(前年実績621戸)の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2020年12月	前年比	2020年12月	前年比
発売戸数	7,362戸	15.2%	3,105戸	-3.9%
契約率	62.6%	1.3P	80.0%	9.0P
月末残戸数	8,905戸	-2.1%	3,595戸	27.5%
戸当り価格	5,623万円	-4.3%	3,913万円	-8.0%
m ² 当り単価	83.7万円	-0.2%	66.5万円	-6.1%



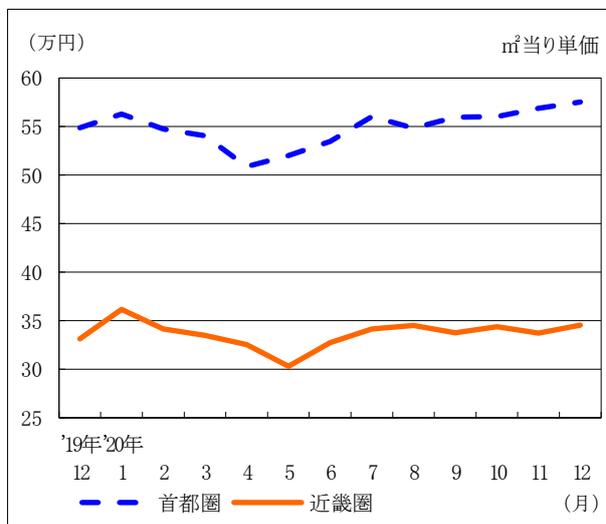
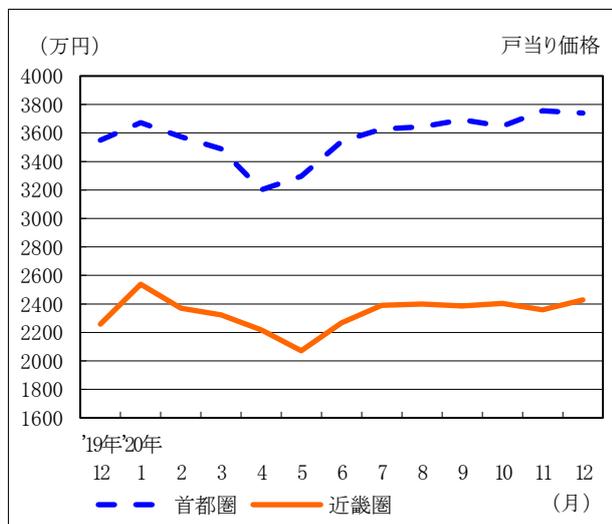
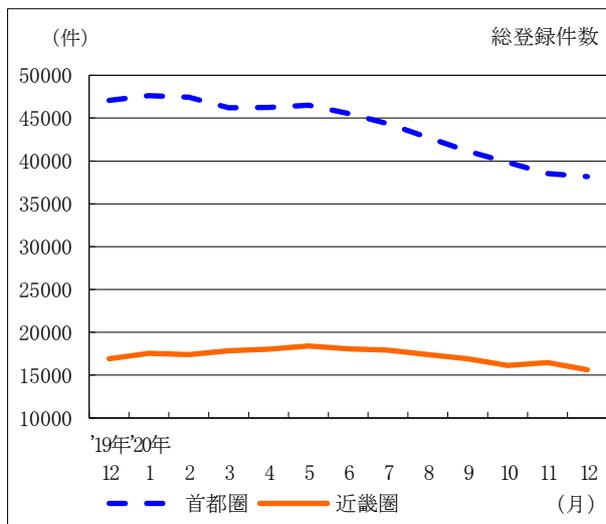
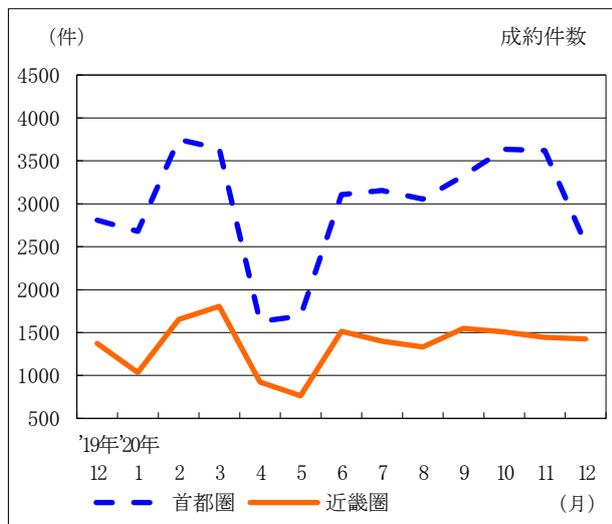
IV. マンション流通市場動向 2020 (R2) 年12月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は16ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は13ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は3,739万円で、前年比は7ヶ月連続してプラスとなった。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は4ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は3ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比はふたたびプラスに転じた。戸当たり価格は2,429万円で、前年比は6ヶ月連続してプラスとなった。

【中古マンション】

	首都圏		近畿圏	
	2020年12月	前年比	2020年12月	前年比
新規登録件数	12,125 件	-18.5 %	4,598 件	-11.7 %
総登録件数	38,173 件	-18.9 %	15,630 件	-7.5 %
成約件数	2,533 件	-9.9 %	1,425 件	3.6 %
成約戸当たり価格	3,739 万円	5.3 %	2,429 万円	7.6 %
成約㎡当り単価	57.53 万円	4.7 %	35 万円	4.3 %

※近畿圏は、専有面積～350㎡の集計



V. 一戸建て流通市場動向 2020 (R2) 年12月 (資料：指定流通機構)

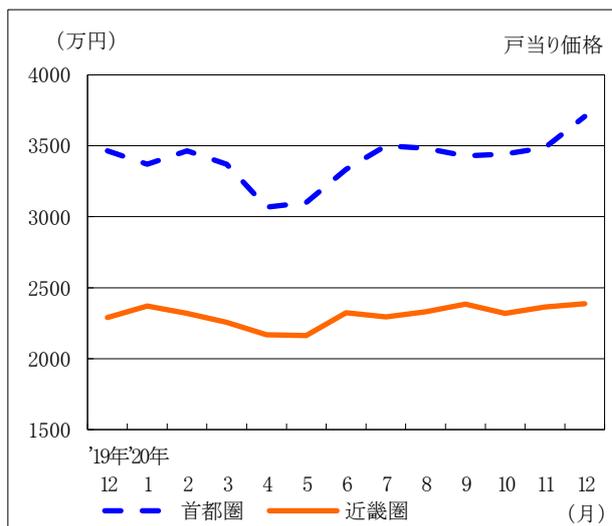
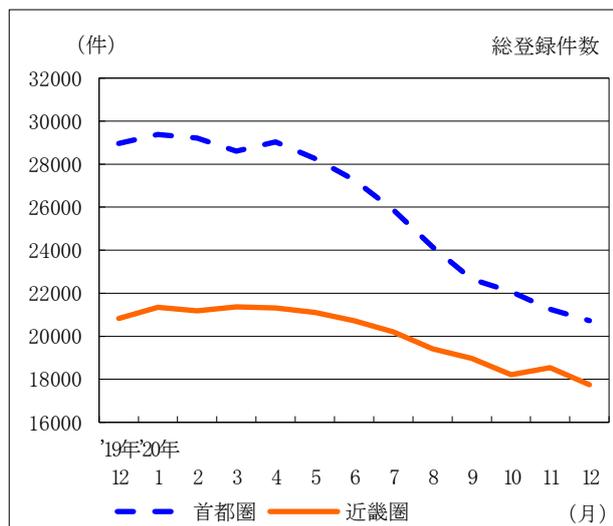
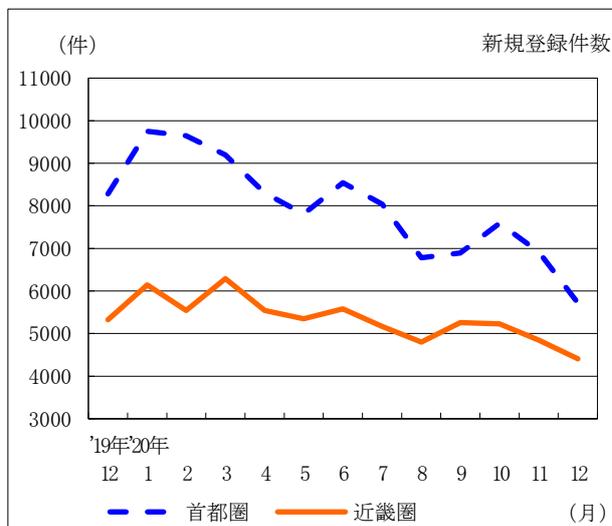
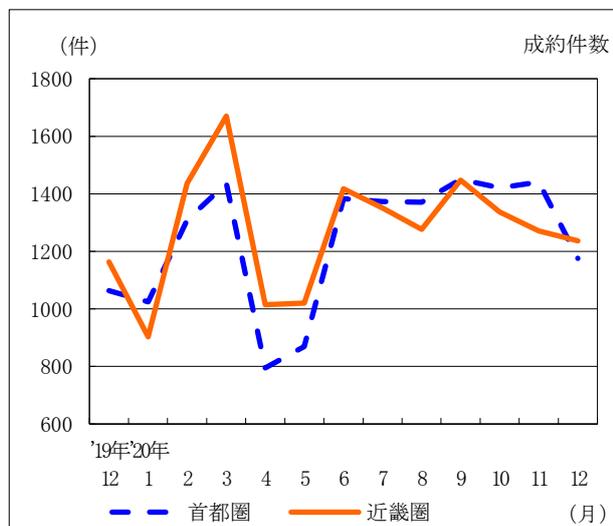
- 首都圏では、新規登録件数の前年比は10ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は6ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は7ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は3,707万円で、前年比は2ヶ月連続してプラスとなった。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は8ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は2ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は5ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は2,387万円で、前年比は7ヶ月連続してプラスとなった。

【一戸建て】

	2020年12月	前年比	うち中古		うち新築		
			12月	前年比	12月	前年比	
首都圏	新規登録件数	5,720 件	-30.9 %	3,145 件	-21.9 %	2,575 件	-39.5 %
	総登録件数	20,725 件	-28.5 %	13,379 件	-20.4 %	7,346 件	-28.5 %
	成約件数	1,176 件	10.6 %	916 件	11.6 %	260 件	10.6 %
	成約戸当り価格	3,707 万円	7.0 %	3,709 万円	10.0 %	3,700 万円	7.0 %
近畿圏	新規登録件数	4,408 件	-17.3 %	3,029 件	-14.8 %	1,379 件	-17.3 %
	総登録件数	17,747 件	-14.8 %	12,448 件	-15.5 %	5,299 件	-14.8 %
	成約件数	1,236 件	6.3 %	873 件	2.5 %	363 件	6.3 %
	成約戸当り価格	2,387 万円	4.3 %	2,112 万円	2.9 %	3,049 万円	4.3 %

※首都圏は、土地権利が所有権以外、用途地域が商業地域、都市計画が都市計画区域外・未線引き区域等の物件を除いて集計

※近畿圏は、土地面積50～350㎡の集計



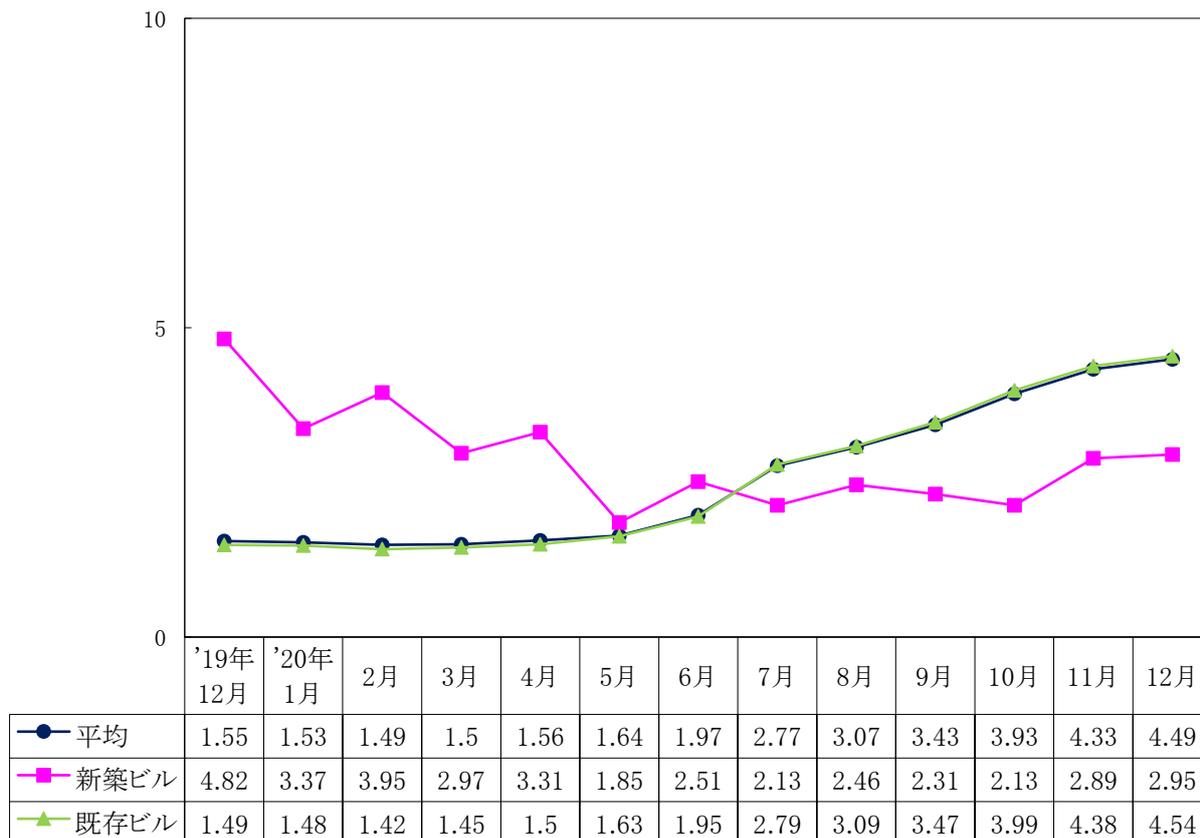
VI. オフィス市況 2020(R2)年12月 (資料：三鬼商事)

<東京ビジネス地区オフィス市場>

東京ビジネス地区(都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビルを対象。新築ビルは2020年1月～2021年12月に竣工した貸事務所ビル29棟、既存ビルは2019年12月以前に竣工した貸事務所ビル2,568棟の合計2,597棟が対象。なお、文中のPはポイントを示している。

- ◎ 東京ビジネス地区は、新規・既存ビルの総募集面積は前月比で11,863坪増加し、平均空室率は4.49%。前月比で0.16P悪化、前年同月比では2.94P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は2.95%。前月比で0.06P悪化、前年同月比では1.87P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は4.54%。前月比で0.16P悪化、前年同月比では3.05P悪化している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比402坪増で、空室率は2.74% (前月比0.41P悪化)。既存ビルの募集面積は前月比6,754坪増で、空室率は3.25 (前月比0.31P悪化)。平均空室率は3.23% (前月比 0.31P悪化) となった。
- 中央区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比414坪増で、空室率は4.13% (前月比0.03P悪化)。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比264坪減で、空室率は2.56% (前月比0.19P改善)。既存ビルの募集面積は前月比4,607坪増で、空室率は5.99% (前月比0.21P悪化)。平均空室率は5.79% (前月比0.18P悪化) となった。
- 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比増減なしで、空室率1.80% (前月比横ばい)。既存ビルの募集面積は前月比1,045坪減で、空室率は4.22% (前月比0.09P改善)。平均空室率は4.17% (前月比0.08P改善) となった。
- 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比増減なしで、空室率は37.60% (前月比横ばい)。既存ビルの募集面積は前月比995坪増で、空室率は5.19% (前月比0.15P悪化) となった。平均空室率は5.34% (前月比0.15P悪化) となった。

(%) 東京ビジネス地区 空室率

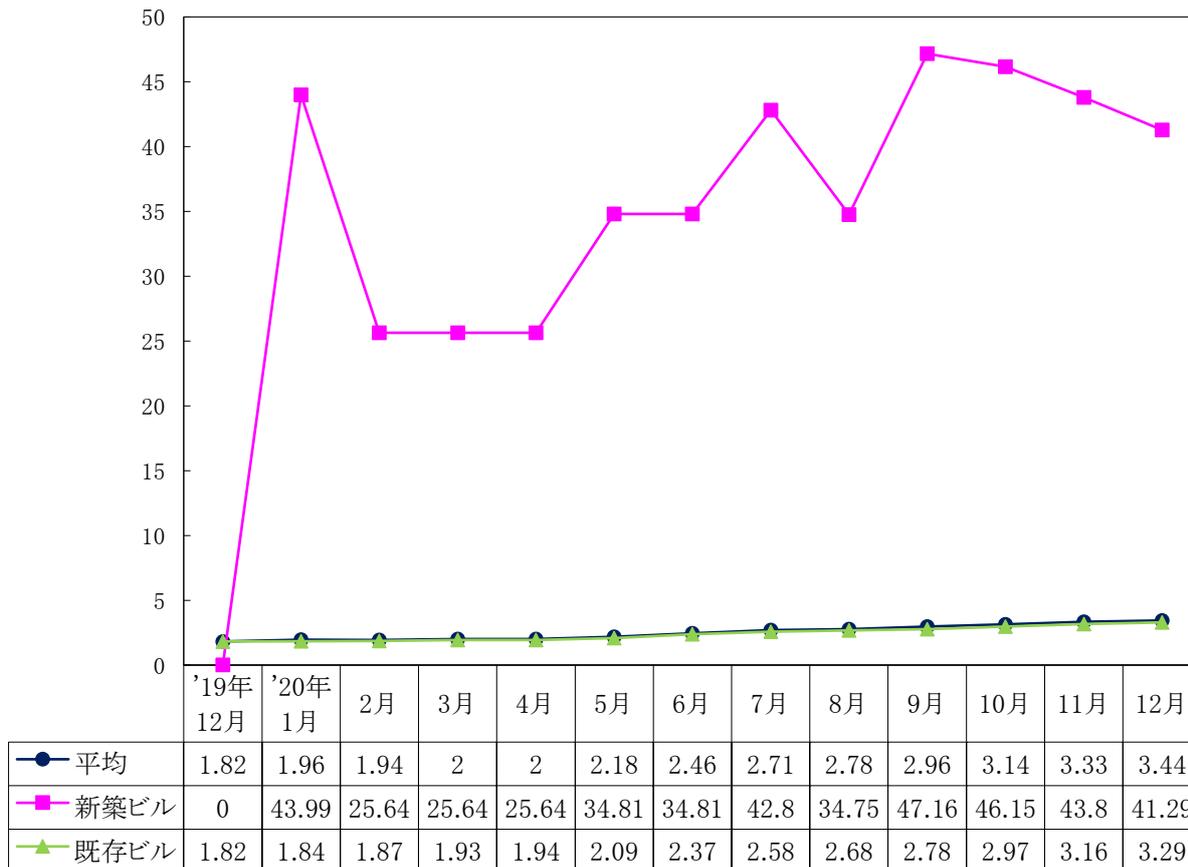


<大阪ビジネス地区のオフィス市場>

大阪ビジネス地区（主要6地区：梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区、新大阪地区）内にある延べ床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビルを対象。新築ビルは2020年1月～2020年12月に竣工した貸事務所ビル3棟、既存ビルは2019年12月以前に竣工した貸事務所ビル799棟の合計802棟が対象。なお、文中のPはポイントを示している。

- ◎ 大阪ビジネス地区は、新規・既存ビルの総募集面積は前月比2,455坪増加し、平均空室率は3.44%。前月比で0.11P悪化、前年同月比で1.62P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は41.29%。前月比で2.51P改善、前年同月比で対象なし。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は3.29%。前月比で0.13P悪化、前年同月比で1.47P悪化している。
- 梅田地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比1,472坪増で、空室率は2.75%（前月比0.20P悪化）となった。
- 南森町地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比30坪減で、空室率は3.86%（前月比0.03P改善）となった。
- 淀屋橋・本町地区は、新築ビルの募集面積は前月比増減なしで、空室率は30.73%（前月比横ばい）となった。既存ビルの募集面積は前月比803坪増で、空室率は2.33%（前月比0.12P悪化）となった。平均空室率は2.63%（前月比0.12P悪化）となった。
- 船場地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比258坪増で、空室率は5.22%（前月比0.13P悪化）となった。
- 心齋橋・難波地区は、既存ビルのみでの募集で、既存ビルの募集面積は前月比126坪減で、空室率は4.88%（前月比0.11P改善）となった。
- 新大阪地区は、新築ビルの募集面積は前月比218坪減で、空室率は86.72%（前月比13.28P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比296坪増で、空室率は4.18%（前月比0.14P悪化）となった。平均空室率は4.81%（前月比0.03P悪化）となった。

(%) 大阪ビジネス地区 空室率



Ⅶ. 不動産業経営／不動産業の倒産件数と負債総額 2020年11月分

不動産業の倒産件数は、19件（前月比2件増、前年比4件減）発生。負債総額は、71億6100万円（前月比60億2,100万円増、前年比5億1,400万円減）であった。

	件数(件)			負債総額(百万円)		
	2018年	2019年	2020年	2018年	2019年	2020年
1月	18	19	18	19,409	4,007	17,206
2月	30	19	15	6,484	20,496	1,725
3月	25	17	19	18,093	4,657	2,608
7月	13	21	16	7,241	2,775	2,548
5月	24	19	5	7,814	6,725	981
6月	15	20	35	1,297	2,554	7,901
7月	18	25	24	5,969	2,015	7,475
8月	32	22	25	15,034	5,096	5,185
9月	10	15	18	3,758	2,303	4,975
10月	16	28	20	2,761	2,073	1,525
11月	22	27	17	4,022	9,064	1,140
12月	25	23	19	4,171	7,675	7,161
合計	248	255	231	96,053	69,440	60,430

不動産業倒産件数と負債総額

